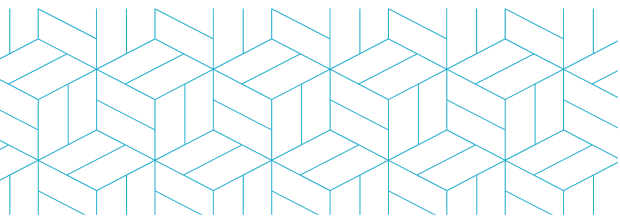


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Março 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.253.694.924,34

Patrimônio/Cota
R\$ 91,64
+ Reserva Lucros
R\$ 0,47/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite
nosso site

Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Visão da Alocação

Tijolo

Papel

52,4%

47,6%

R\$0,64/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

71.927

Cotistas

31

FIIs no
Portfólio*

7

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,7
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

30°

Posição
no IFIX

*Fundos com participação superior a 0,5% no PL

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11

FII RBR Rendimentos
High Grade
[Clique aqui](#)

RBRY11

FII RBR Crédito
Imobiliário Estruturado
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBPR11

FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

RBRL11

FII RBR Logístico
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação*

Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.

Resumo	mar/21	fev/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	13.680.770	13.680.770	9.190.232	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 94,46	R\$ 98,02	R\$ 97,70	R\$ 93,56	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 92,49	R\$ 94,46	R\$ 92,49	R\$ 92,49	R\$ 92,49
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,80	R\$ 7,73	R\$ 28,67
Dividend Yield (% a.a.)	7,89%	7,60%	7,58%	8,27%	7,29%
Retorno Total Bruto	-1,45%	-3,02%	-3,49%	7,12%	21,16%
Retorno Total Ajustado*	-1,34%	-2,91%	-3,17%	8,58%	26,22%
CDI	0,20%	0,13%	0,49%	2,21%	19,02%
% do CDI	-665,51%	-2164,38%	-651,42%	387,40%	137,89%

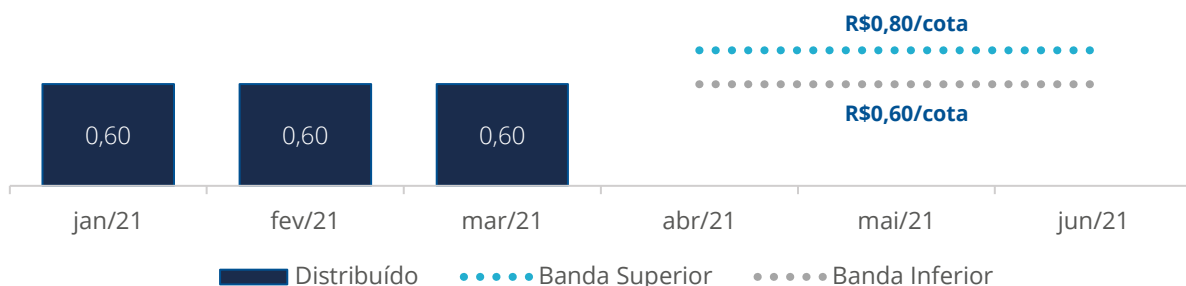
* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Março 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Mar/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,60/cota (DY 7,89% a.a. sobre cota Mercado)** que serão pagos em 19/Abr aos detentores das cotas em 12/Abr (Data "Com"), em linha com o *guidance* de dividendos divulgado no último relatório gerencial. Além disso, o Fundo conta hoje com uma Reserva a Distribuir de **R\$ 0,47/cota**, o que nos traz confiança em seguir com o direcionamento de dividendos entre **R\$0,60/cota** e **R\$0,80/cota** para os próximos 3 meses do semestre.

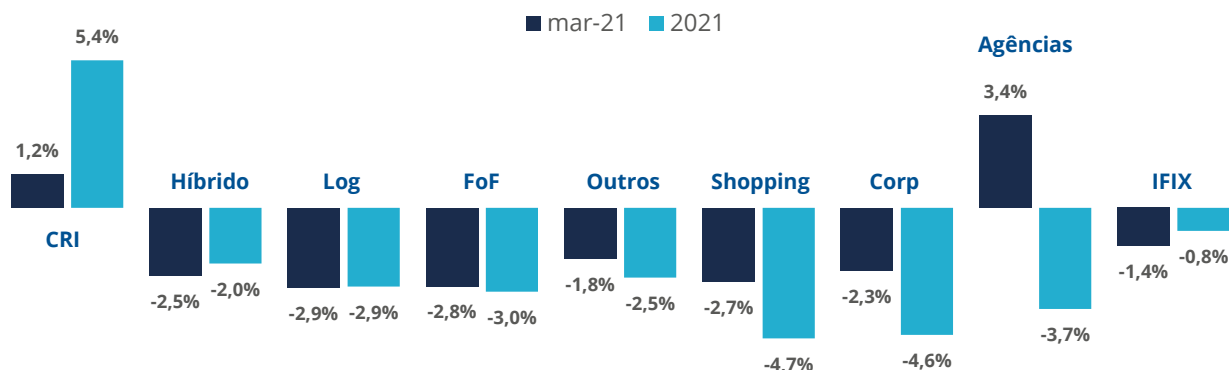


Em termos de mercado, uma notícia que chamou a atenção de muitos investidores no mês de Março foi o **aumento** da taxa básica de **juros** da economia (SELIC) de 2,00% a.a. para **2,75% a.a.**. Mas o que isso significa para o ambiente de fundos imobiliários? Antes de qualquer coisa, é importante ressaltar que o mercado financeiro opera com base em **projeções e expectativas** e que a precificação de ativos é realizada, no caso dos FIIs, a partir das **taxas de juros de longo prazo**. Isso significa que, independentemente do aumento da taxa atual realizado na última reunião do COPOM (Comitê de Política Monetária – órgão do Banco Central que define, a cada 45 dias, a SELIC), **a subida dos juros longos vem sendo precificada pelo mercado há algum tempo**, resultado da falta de compromisso fiscal do governo e da inflação acima da meta.

Este **novo ciclo da SELIC** e, conseqüentemente, do **CDI**, **beneficiará** principalmente **fundos de papel** cujas carteiras possuem um forte componente neste indexador. Neste sentido, assim como fazemos aqui quase todo mês, gostaríamos de ressaltar o trabalho de **leitura dos ciclos**. Como exemplo, iniciamos no ano passado a montar uma posição no fundo VGIR11, fundo de CRI **majoritariamente indexado ao CDI**. O fundo negociava com relevante **desconto versus o valor patrimonial**, por conta dos "tímidos" dividendos resultantes do CDI em patamares mínimos históricos no Brasil. A sinalização do movimento de aumento de juros tem funcionado como um "vento de cauda" ao ativo, onde atualmente possuímos **ganho de capital de mais de 12%**.

Com relação ao IFIX em Mar/21, observamos **queda de 1,39%** no indicador, influenciado pelo aumento de juros de longo prazo mencionado acima, pela continuidade da grave situação de saúde pública no país e pelas incertezas fiscais e políticas. Destacamos que a maior **queda** do mês ocorreu no setor de **Logístico / Industrial (-2,9%)**. Na nossa visão, houve um início de ajuste de preços para um setor onde não enxergávamos muitas oportunidades atrativas no mercado secundário, por conta dos preços esticados, apesar dos ótimos fundamentos.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

 Nota do Gestor

No mercado **secundário**, movimentamos no mês o expressivo volume de cerca de **R\$110 milhões**, ou **8,5% do PL do Fundo**. Os principais destaque seguem abaixo:

- > substituição de R\$15 milhões de BARI11 por XPCI11, realizando um ganho de capital de 13% na posição;
- > venda de R\$55 milhões de KNIP11, realizando um ganho de capital de 7% na posição.

Por fim, encerramos o mês com uma posição de **caixa líquido de 14% do PL**. Grande parte deste montante será consumido no mês de Abril. As principais alocações serão realizadas em um **CRI de origem e estruturação próprias** e em uma **Oferta 476 de um FII do setor de crédito**.

Carta Consulta

Estamos hoje com uma Consulta Formal em andamento, cujo objetivo é a **modernização** do Regulamento do RBR Alpha e a reaprovação de alguns conflitos, por solicitação da CVM. Os cotistas podem votar até o dia **29/04/2021** eletronicamente através de um email enviado aos investidores, cujo título é “**Consulta Formal – AGOE RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**” e através da utilização da plataforma Cuoreplatform. A aprovação das matérias é de enorme importância para que o Fundo prossiga gerando valor aos nossos mais de 70 mil cotistas, como temos feito ao longo desta jornada, sempre com muita **transparência** e **ética**.

[Carta Consulta](#)
[Proposta do Administrador](#)

Abaixo, explicamos os principais pontos de cada um dos tópicos:

1: Aprovação das DFs relativas ao exercício de 2020: item ordinário, de aprovação anual. Nenhuma novidade aqui;

2 e 13: Aprovação de retenção semestral de até 5% dos rendimentos (mantendo mínimo de distribuição de 95%) para 2021: ratificação de uma prática já adotada, conforme legislação;

Nos itens 3, 4 e 5, estamos reaprovando conflitos por solicitação da CVM (itens que já aprovamos anteriormente em 2019):

3: Aprovação de investimento em CRI conflitado com o BTG Pactual com limitação de 50% do PL (limite hoje é de até 100%);

4: Aprovação de investimento em FII conflitado com o BTG Pactual com limitação de 100% do PL (nada muda, limite hoje também de 100%);

5: Aprovação de investimento em FII conflitado com a RBR Asset com limitação de 50% do PL do RBR Alpha (Limite hoje é também de até 100%. Estamos reduzindo);

6: Temos aqui 2 itens: (i) operações compromissadas conflitadas com o BTG Pactual (opção para rodarmos caixa do fundo) (ii) Operações de aluguel conflitadas com o BTG Pactual com limite de até 50% do PL do RBR Alpha;

7: Adequação jurídica do regulamento para refletir aprovação da carta consulta aprovada em 2019;

8: Aprovar operações de aluguel. Ressaltamos aqui que, em linha com a legislação vigente ICVM 472, o objetivo da RBR é a utilização do instrumento para proteção do Portfólio;

9: Retirar a necessidade de seguir a média móvel de 90 dias que, ao nosso ver, não é a mais importante. Nossa referência é (e sempre será) o valor patrimonial;

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Março 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

10: Retiramos a obrigatoriedade de ter o evento “sobras” nas Ofertas do RBR Alpha. Isto aumenta em cerca de 10 dias corridos o prazo de uma emissão e traz um risco de podemos perder uma boa oportunidade de Investimento;

11: Previsão da possibilidade de cobrar a taxa de distribuição primária dos novos cotistas. Atualmente nosso administrador entende que o o Fundo deve pagar;

12: Possibilidade da consulta formal ser realizada de forma eletrônica por e-mail. Temos 2 vantagens aqui: custo reduzido e efetividade do voto, dado o instrumento muito mais simples (e até mesmo mais seguro dado o momento de pandemia no qual estamos passando).

Complementarmente, disponibilizamos alguns conteúdos e materiais produzidos para tratar das matérias da Consulta Formal:

- [FAQ \(Perguntas Frequentes\)](#)
- [Live com o Gestor](#)

Caso ainda hajam dúvidas, o time de Relacionamento com Investidores segue à disposição através do email ri@rbrasset.com.br.

Contamos com seu voto!

Time de Gestão RBRF11 e RI

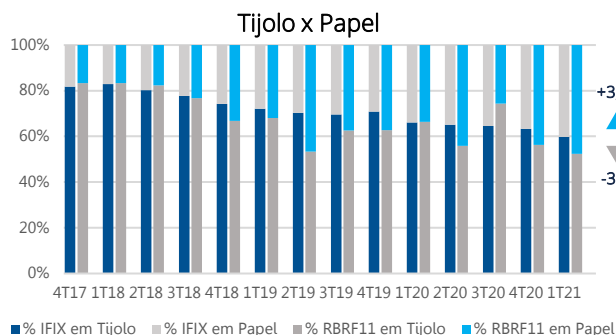
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Março 2021 | Relatório Mensal

Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

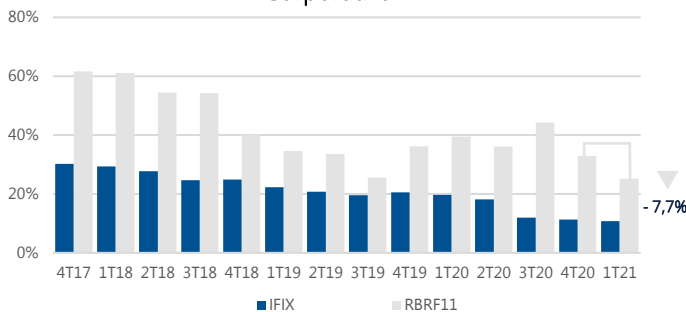
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. Além disso, parte dos recursos provenientes da 6ª emissão, considerados liquidez, estão alocados em fundos de renda fixa, portanto classificados como Recebíveis. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade igual ou maior que 0,5% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia



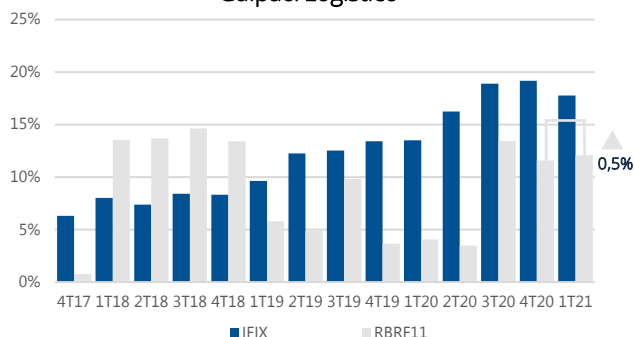
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	52,4% - 19 fundos	47,6% - 12 fundos
IFIX***	59,8% - 52 fundos	39,1% - 35 fundos

Corporativo



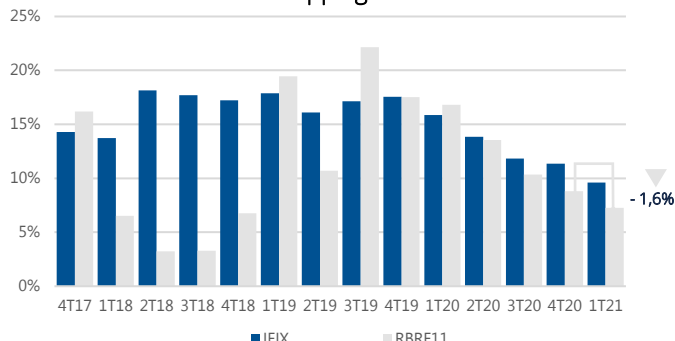
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	25,2% - 8 fundos	TEPP11 (7,2%)
IFIX***	10,8% - 15 fundos	BRCR11 (2,4%)

Galpão/Logístico



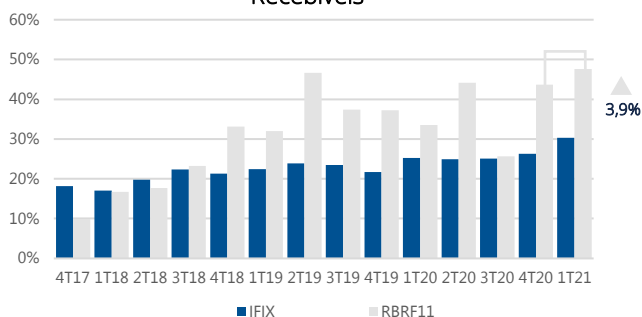
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	12,1% - 2 fundos	RBR Log** (9,8%)
IFIX***	17,8% - 14 fundos	HGLG11 (3,5%)

Shopping



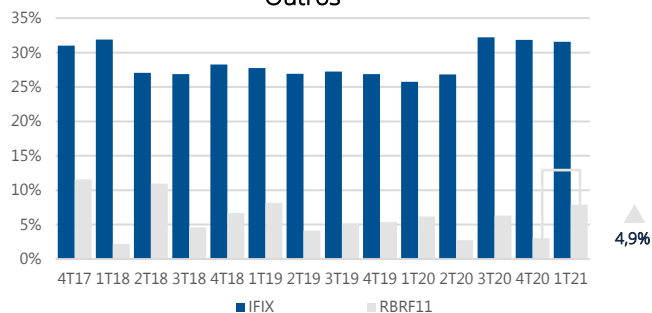
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,2% - 5 fundos	BPML11** (2,5%)
IFIX***	9,6% - 7 fundos	HGBS11 (2,2%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	47,6% - 12 fundos	KNIP11 (6,8%)
IFIX***	30,3% - 23 fundos	KNIP11 (6,0%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,9% - 4 fundos	JSRE11 (3,3%)
IFIX***	31,6% - 28 fundos	KNRI11 (4,5%)

**Não compõe o IFIX
*** Fonte: ComDinheiro

*Outros: Agências, Educacional, FoFs,, Hospitalar, Hotel, Residencial, Varejo, Cemitério, Híbrido

Investimentos

Estratégia de Investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

Alpha

Principal estratégia, foco em FIs de Tijolo, abaixo do custo de reposição e foco na valorização de ativos.

Beta

Posições táticas, foco em FIs com dividendos estabilizados. Fundos mais sensíveis às oscilações de curto prazo.

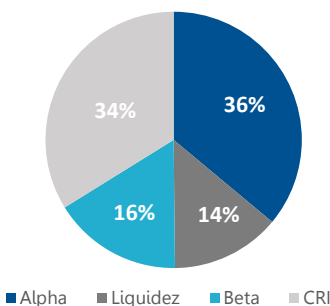
CRI

Busca de retornos acima do *benchmark* via dívida imobiliária (garantias + fluxo de recebíveis).

Liquidez

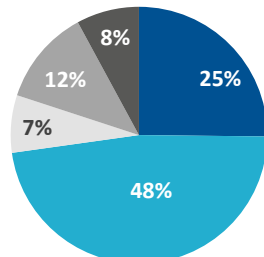
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

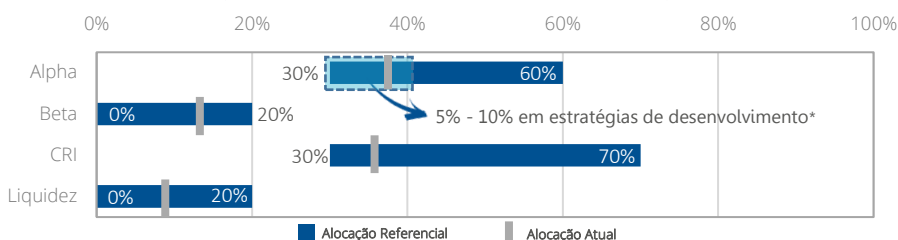
Alocação por Segmento



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Galpão/ Logístico ■ Outros

A leitura do ciclo imobiliário dos setores é fundamental para o resultado de longo prazo!

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Março 2021



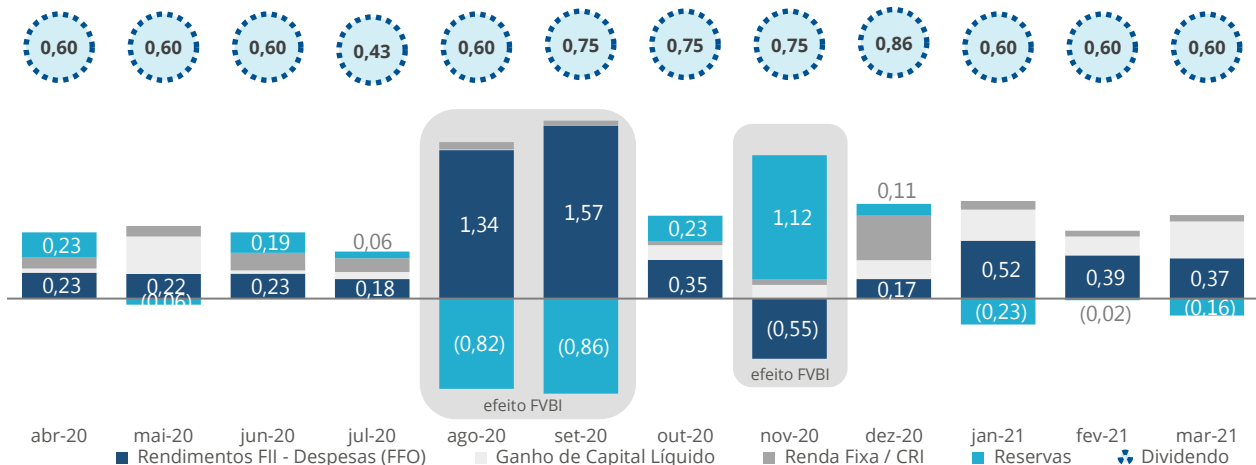
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,1% do PL e capital comprometido de aproximadamente 3% do PL (já assinados até Mar/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	mar/21	fev/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.183.726	6.466.561	18.554.132	55.971.626	83.219.583
Ganho Capital	5.668.416	2.922.912	11.819.008	19.924.470	64.151.472
CRI	575.040	618.535	1.701.722	8.905.637	16.327.344
Liquidez	221.180	131.720	583.879	1.401.384	3.781.612
Total Receitas	12.648.363	10.139.728	32.658.741	86.203.117	167.480.010
(-) Despesas	(1.178.431)	(1.137.078)	(3.409.611)	(9.756.626)	(31.881.357)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(1.133.683)	(584.582)	(2.363.802)	(3.980.022)	(12.756.962)
Resultado	10.336.249	8.418.068	26.885.329	72.466.469	122.841.691
(-) Reservas	(2.127.787)	(209.606)	(4.490.379)	(4.295.544)	(6.498.614)
Rendimento Distribuído	8.208.462	8.208.462	22.394.950	68.170.925	116.343.077
% Resultado	79,4%	97,5%	83,3%	94,1%	94,7%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,80	R\$ 7,73	R\$ 28,67
Dividend Yield (Anualizado)	7,9%	7,6%	7,6%	8,27%	7,29%

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

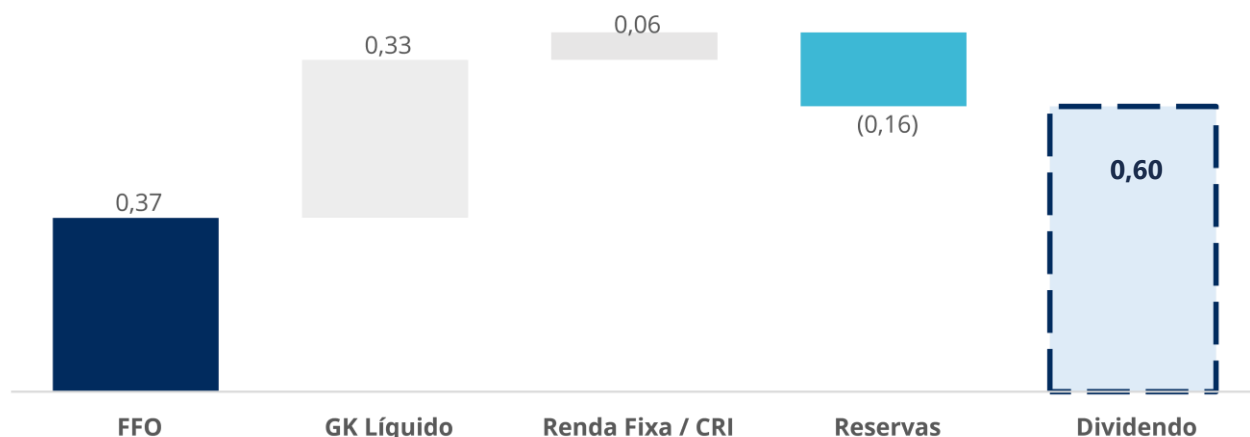
Reserva atual: R\$ 0,47/cota



Breakdown Dividendo do Mês

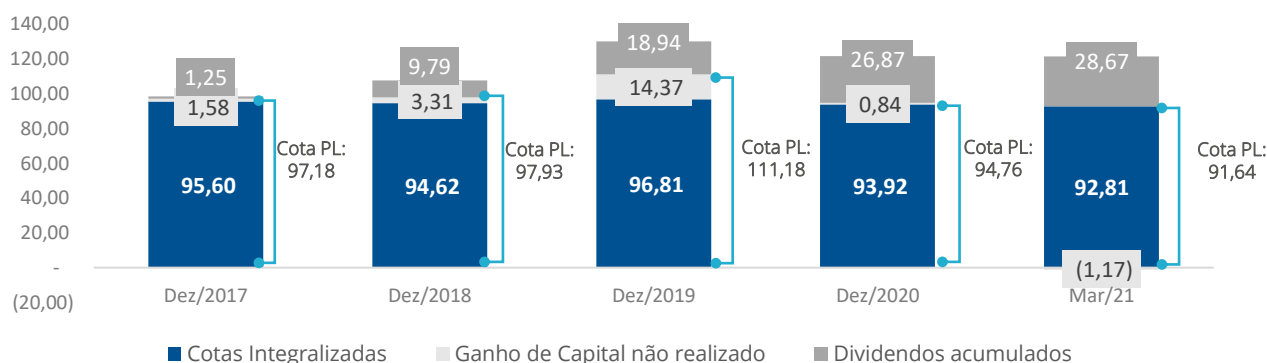
Março 2021 | Relatório Mensal

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete-se às receitas recorrentes, neste caso proveniente dos rendimentos de FIIs, subtraído das despesas recorrentes.



Evolução Patrimonial

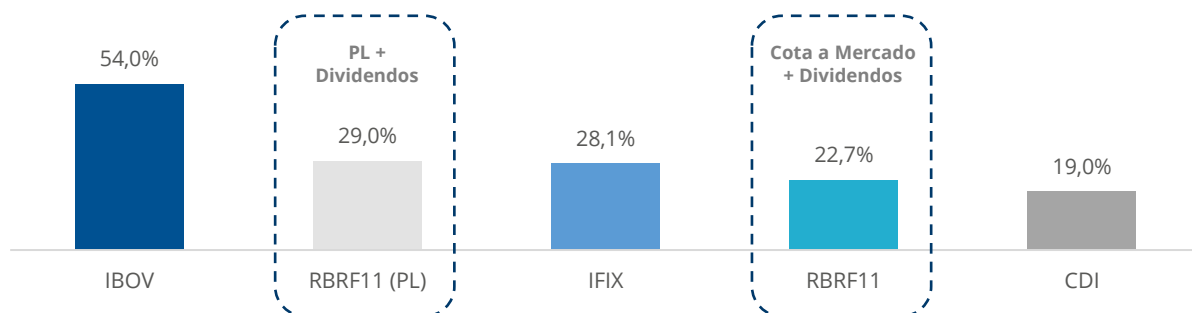
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Mar/21 atingiu R\$ 91,64, que representa desvalorização de -4,14% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais os dividendos distribuídos, reflete o efetivo resultado da gestão de um fundo de fundos e entendemos que é como o RBR Alpha deveria ser analisado e comparado. Adicionamos também os dividendos acumulados como forma de demonstrar que parte do ganho de capital auferido no período já se converteu em dividendos, desta forma reduzindo PL.



Resultados (Set/17 a Mar/21)

Segue abaixo o desempenho comparativo do fundo desde 30 de setembro de 2017.

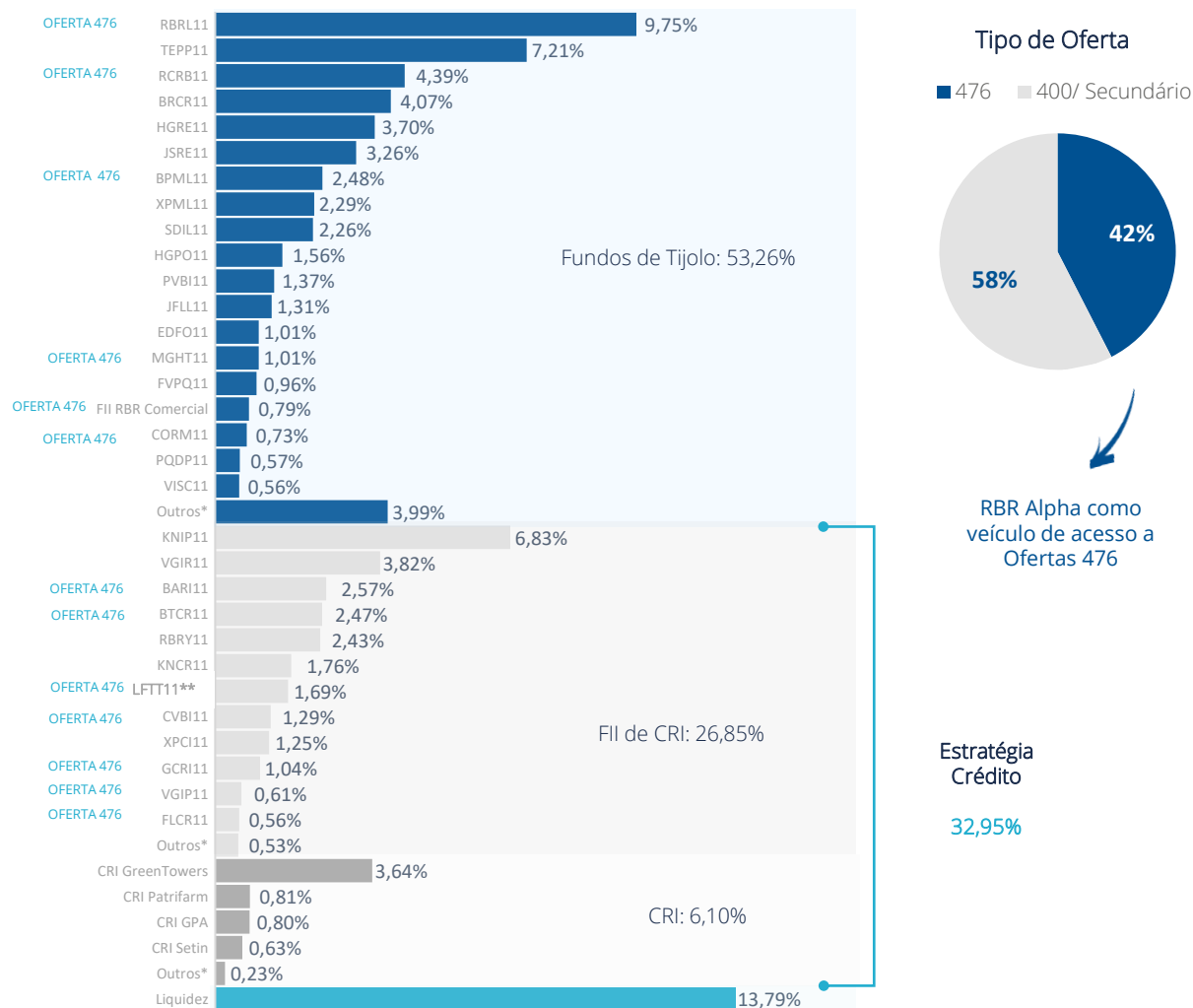
Indicamos também o desempenho de outras alternativas de investimento disponíveis no mercado para efeitos de contextualização:



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Março 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Mar/21:



*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

** Retorno Preferencial com importante subordinação

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	3,64%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,81%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,80%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	0,63%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,22%	-	-	-	-
Total	-	-	-	6,10%	-	-	-	-

*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

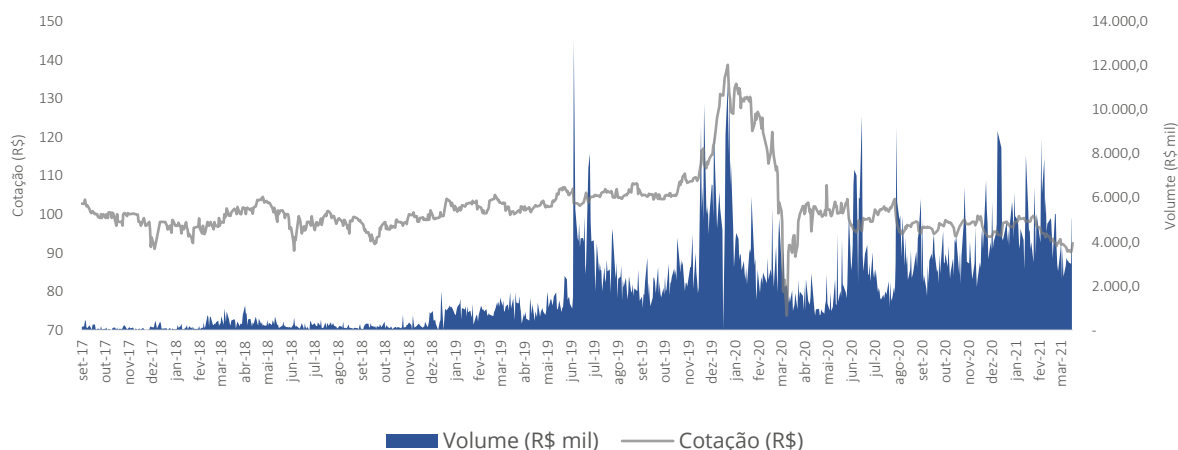
Mercado Secundário

Março 2021 | Relatório Mensal

As cotas do RBR Alpha Fundo de Fundos (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde setembro/2017.

Negociação	mar/21	fev/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	939.589	958.967	2.817.333	8.612.072
Cotação Fechamento	R\$ 92,49	R\$ 94,46	R\$ 92,49	R\$ 92,49
Volume Total (R\$'000)	R\$ 86.633	R\$ 92.621	R\$ 269.186	R\$ 833.381
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.767	R\$ 5.146	R\$ 4.486	R\$ 3.374

Cotação Histórica e Volume Negociado



Outras Informações

Objetivo: Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário	Taxas sob PL Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	Cotas Emitidas 1ª Emissão (Set/17): 809.992 2ª Emissão (Nov/18): 813.939 3ª Emissão (Jun/19): 1.933.215 4ª Emissão (Set/19): 1.701.606 5ª Emissão (Jul/20): 3.931.480 6ª Emissão: (Jan/21) 4.490.538
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.	
Prazo de Duração: Indeterminado		

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
 Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
 São Paulo, SP - CEP: 04543-000
 Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
 www.rbrasset.com.br